

## Oltredora

### 1. L'ambito di intervento

L'ambito, situato oltre il fiume Dora di fronte al centro storico, è caratterizzato da un tessuto prevalentemente residenziale ma eterogeneo nella composizione: ad una lottizzazione degli anni settanta di villette uni e bifamiliari su lotto con giardino, nominata Villaggio Fiorito, si affiancano infatti edifici alti e anonimi sorti negli anni ottanta all'interno di un piano di edilizia economica popolare voluto dal Comune di Torino e abitualmente riconosciuti come "le case della legge 25". Qui, città privata e città pubblica si confrontano in uno spazio urbano rarefatto dove le case non costruiscono rapporto con lo spazio pubblico della strada e dove la dotazione di servizi, superiore alle quantità definite per legge, realizza ampi spazi a verde, attrezzatura sportive, scuole e chiese senza riuscire a creare centralità.

Il quartiere è definito a nord dalla tangenziale, a ovest, dove la tangenziale entra tra le case, dai confini amministrativi del comune di Pianezza, sui rimanenti lati dal parco della Dora e dal fiume che verso sud forma un'ampia ansa pianeggiante.

La via Venaria, che costeggia l'edificato a est, collega la tangenziale e la statale 24 con il ponte sulla Dora: unica via di accesso alla città, serve tutto il traffico in entrata e in uscita da Collegno.



### 2. Obiettivi di piano

Il progetto si inserisce entro il tema del *Centro allargato* e rimanda al tema "Dove la città incontra il fiume". Il piano intende superare la condizione di separazione di questo quartiere, situato oltre il fiume Dora, ricercando connessioni con il centro storico, con Borgonuovo e con il resto della città e realizzando, grazie al ridisegno degli spazi pubblici e al ripensamento della dotazione a servizi, un luogo all'interno del quartiere con carattere di centralità. L'ansa della Dora, verso la quale si conclude il quartiere, diventa parco urbano permettendo nuove relazioni tra la città storica e la città contemporanea, tra Oltredora e Borgonuovo.

### 3. Motori di trasformazione

Rappresentano motori di trasformazione:

Il programma di recupero urbano di Oltredora: il progetto, redatto in occasione del programma di recupero urbano e rivolto specificatamente all'ambito interessato dagli edifici di edilizia residenziale pubblica, prevede interventi di riqualificazione degli spazi pubblici e di relazione del quartiere, la creazione di servizi collettivi più adeguati alle esigenze associative degli abitanti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di riqualificazione degli edifici e degli alloggi. Nel quartiere più giovane della città e con il maggior disagio sociale, il progetto, che ha ottenuto i finanziamenti dalla Regione, si lega a un programma di recupero sociale e di sviluppo di microimprenditorialità che dovrà accompagnare gli interventi sul territorio. Il progetto assume per il piano valore di progetto possibile per gli interventi previsti all'interno del quartiere. L'affidamento di incarico per la progettazione degli spazi pubblici previsti dal programma è stata oggetto di concorso di progettazione internazionale.

L'ansa della Dora: a partire dal riutilizzo del setificio come sede di attività culturali e ricettive, oltre che residenziali, l'ansa costituisce per il piano una parte del parco

Il contesto





agronaturale fluviale con possibilità di fruizione più pubblica. L'ansa, uno dei pochi luoghi dove le sponde del fiume sono facilmente accessibili, diventa occasione di connessione fra il parco, il fiume e l'abitato realizzando una parte del progetto più vasto denominato "Dove la città incontra il fiume". La realizzazione di due passerelle pedonali, una sulla bealera Putea l'altra sul fiume Dora, permettono l'accesso all'area, ora raggiungibile solo dal centro storico attraverso il ponte canale, e il collegamento fra i quartieri di Oltredora e Borgonuovo.

Il ridisegno dello svincolo di accesso alla statale e il nuovo ponte: Il tracciato del nuovo ponte sulla Dora raccorda la statale e la tangenziale con il corso Pastrengo, restituendo una funzione urbana al ponte di via Sebusto e liberando il quartiere dal traffico di attraversamento in entrata e in uscita dalla città. La realizzazione del nuovo ponte è legata all'intervento prioritario di ridisegno dello svincolo lungo la statale 24 che contribuirà a risolvere un punto di crisi del traffico e uno dei principali motivi di intasamento della via Venaria. Il progetto di sistemazione dell'area occupata dallo svincolo ridisegna questo luogo come ingresso alla città prevedendo la riqualificazione delle attività produttive presenti, attività commerciali, ed un parcheggio con annesso edificio di servizio. Il progetto è inserito nel Programma di Recupero Urbano del quartiere di Oltredora che assume per il piano valore di progetto possibile.



#### **4. Il progetto**

Il progetto conserva la coesistenza di tessuti di natura differente, quello delle case basse con giardino e quello delle case alte circondate dal verde, e individua piazza Europa Unita come nuova centralità per il quartiere attraverso l'inserimento di servizi socio sanitari e di servizi collettivi legati all'associazionismo e all'autogestione. Il ridisegno degli spazi pubblici ricuce le differenti aree a servizi aprendole a nuovi usi più articolati e differenziati, favorendone la permeabilità e definendone un'immagine di maggiore domesticità. La connessione pedonale, prevista tra i centri commerciali e piazza Europa Unita, prosegue lungo via Lorenzini, per raggiungere l'area verde dell'ansa della Dora e il setificio e da qui, lungo via San Martino, ricongiungersi alla città. Al fine di aumentare la qualità di vita del quartiere dovranno inoltre essere previsti i seguenti interventi: la riqualificazione dei principali spazi pubblici, la sistemazione degli incroci viari al fine di renderli meno pericolosi sia per le macchine che per i pedoni, nuove aree a parcheggio pubblico e barriere al rumore lungo la tangenziale. La realizzazione delle barriere è prevista con finanziamenti provinciali.

Il contesto



#### **5. Le relazioni**

##### Relazioni per le case basse e le case alte di via La Pira, Lorenzini, Farina e Vittone

Qui le case basse sono sempre circondate da giardino e, quasi sempre, arretrate rispetto al filo strada. Il limite tra spazio pubblico e spazio privato è definito da recinzioni a giorno e dovrà conservare tale carattere, prevedendo l'aggiunta di elementi verdi a restituire la prossimità all'area parco dell'ansa della Dora. Per i giardini delle case, dovranno essere previste essenze e trattamenti in relazione alla natura agricola del parco (alberi da frutta, fiori, orti, piante caducifoglie...). La riduzione della carreggiata di via Lorenzini permette la realizzazione della *catenella* che attraverso un ampio marciapiede connette una sequenza di spazi pubblici tra i





quali il campo sportivo della chiesa evangelica, di cui è prevista la sistemazione e una nuova piazzetta attrezzata nei pressi della bealera. Da qui si accede, attraverso la passerella pedonale sulla bealera, ai percorsi fra i campi verso il setificio. Nuovi spazi di relazione vengono così ad aggiungersi, in questa parte del quartiere, al giardino di piazza Spinello recentemente ristrutturato e al centro polivalente Enrico Berlinguer. I lavori di completamento del centro polivalente potranno prevedere spazi di aggregazione per i giovani: un luogo che unisca l'idea della mediateca con quella del centro sociale, a rafforzare la funzione di aggregazione propria delle attività sportive (un luogo dove andare a suonare, ascoltare, vedere, leggere, prendere in prestito dischi, video e libri, ma anche bar, discoteca...).



#### Relazioni per le case e cascine del centro storico lungo la via Venaria - via al Molino

Le case situate lungo via Venaria nel tratto oltre l'attacco del ponte di via Sebusto, nate come nucleo fuori le mura del centro storico di Collegno, hanno oggi ormai perso per molti aspetti le connotazioni originarie, ma per la loro posizione si confrontano ancora direttamente con il tessuto storico. In caso di intervento le case, che accompagnano il percorso di accesso all'ansa del Molino e al setificio lungo un tracciato definito di interesse storico ambientale, dovranno conservare la cortina su strada, la dimensione della manica e la tipologia attuali. Particolare attenzione dovrà essere posta nella definizione dei fronti (rapporti dimensionali tra altezza e larghezza delle aperture, rapporti tra superficie finestrata e massa muraria, materiali).



#### Relazioni per le case lungo la bealera Putea

Questo luogo, che ha fino ad ora segnato il margine dell'abitato, dovrà diventare occasione di affaccio privilegiato sul verde dell'ansa della Dora ridisegnando i giardini e le recinzioni verdi in modo che assumano valore ambientale in relazione al parco della Dora e i prospetti delle case verso l'ansa come fronti principali.

#### Relazioni per le case alte con corte di via Allegri e via Partigiani

Il progetto dovrà modificare sostanzialmente i rapporti attuali delle case con lo spazio delle corti interne e con gli spazi pubblici del quartiere, prevedendo, l'interramento dei parcheggi e il recupero delle corti a verde, giardini e spazi per il gioco dei bambini e per lo stare. Il progetto prevede inoltre la possibilità di modificare i piani terra delle case per ospitare negozi, spazi artigianali, funzioni collettive, così come la possibilità, conservando le abitazioni, di suddividere gli spazi verdi esterni meno utilizzabili trasformandoli in giardini privati. L'inserimento di funzioni collettive e pubbliche è legato al programma di incentivazione della microimprenditorialità. La possibilità di intervenire sui fronti e le sagome degli edifici dovrà, realizzando spazi dell'abitare complementari a quelli esistenti, migliorare l'abitabilità degli alloggi: il progetto prevede la possibilità di realizzare logge, balconi, tettoie come spazi di espansione dell'alloggio capaci di modificare il rapporto tra lo spazio dell'abitare e l'esterno e la possibilità, con la realizzazione dei tetti oggi mancanti, di realizzare alloggi mansardati che arricchiscano l'offerta tipologica, favorendo una maggiore commistione sociale. Così come indicato dal programma di recupero urbano, assunto come progetto possibile al piano, un percorso pedonale unisce, passando per piazza Europa Unita e continuando in via



I riferimenti possibili



I riferimenti possibili



Lorenzini, i due centri commerciali, le cui piazze vengono ridisegnate come luoghi di incontro e di sosta non solo per le macchine. Gli edifici dei due centri commerciali dovranno essere ristrutturati per riscattarne la bassa qualità architettonica, e aumentarne la visibilità all'interno del quartiere. Piazza Europa Unita, luogo centrale di tutto il quartiere non solo per la sua collocazione rispetto alle case ma anche per la presenza di due scuole, è oggi utilizzata come parcheggio. La piazza, disegnata dal progetto come spazio urbano per l'uso collettivo, dovrà essere disponibile ad usi differenziati e dovrà essere definita: da un centro civico e sociale di circa 800 mq di superficie lorda di pavimento, alto due piani fuori terra e utilizzabile come sede dei servizi socio assistenziali, del comitato inquilini, delle associazioni che lavorano sul territorio; da un struttura al servizio del mercato settimanale utilizzabile anche per le feste di paese e rappresentazioni; da un altro edificio che ponendosi oltre via Partigiani, lungo il filo strada, chiude lo spazio della piazza definendosi in rapporto ad essa e alla via, la superficie lorda di pavimento di circa 300 mq potrà essere distribuita su un'altezza variabile da uno a due piani e dovrà essere organizzata per ospitare la sede del comitato di autogestione con laboratori artigianali e ricreativi e le attività di quartiere. La recente sistemazione di via Partigiani finalizzata a disincentivare la velocità del traffico con un percorso non rettilineo e parcheggi alberati sul bordo contribuirà a definire un carattere più urbano. Come previsto dal Programma di recupero Urbano, il progetto prevede inoltre nuovi percorsi pedonali e nuove piccole piazze che ridefiniscono la percorrenza e i luoghi di sosta e di incontro nel quartiere; nuove aree a parcheggio; la sistemazione di alcuni spazi aperti, come il giardino della scuola Calvino, e barriere al rumore lungo la tangenziale. Il progetto della piazza con le nuove funzioni previste, così come il progetto della sistemazione degli spazi pubblici del quartiere sono stati oggetto di concorso internazionale di progettazione. I progetti vincitori del concorso sono stati discussi, rielaborati e approfonditi con la partecipazione degli abitanti.

#### Relazioni per le case basse di via Della Croce

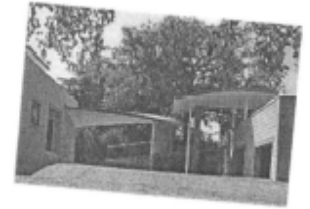
L'allargamento di via Della Croce con la realizzazione di marciapiedi e alberature dovrà ridefinire il bordo del quartiere qui costituito da un tessuto di case basse isolate e a schiera con giardino. Dovrà essere previsto il completamento della chiusura della bealera di via Venaria: il nuovo percorso pedonale che verrà così a realizzarsi permetterà un collegamento pedonale con gli spazi pubblici del quartiere e con il centro commerciale. Sul lato opposto della via si apre uno spazio verde occupato sull'angolo da una vecchia fabbrica, la Levosil, il cui fronte segna l'ingresso alla città di Collegno. Il progetto per l'area dovrà essere realizzato, attraverso apposita convenzione, sulla base di quanto previsto dal Programma di recupero urbano di Oltredora che recepisce i parametri e le indicazioni contenute nel progetto già approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 162 del 14.11.1996. L'intervento dovrà essere attuato attraverso unico comparto di intervento. La superficie da dismettere a servizi, pari a mq 26.200, comprende la fabbrica e una vasta area a verde pubblico attrezzato che dovrà essere progettata in modo tale da realizzare una collina alberata con funzione di barriera al rumore verso la tangenziale e la statale. La fabbrica Levosill potrà essere conservata così come demolita per realizzare un nuovo edificio con destinazione a servizi anche di tipo commerciale (mercato dei fiori, mercato dei prodotti locali): in ogni caso dovrà



essere conservato il carattere di segnale di ingresso alla città che svolge oggi la fabbrica.

Relazioni per le case di via Portalupi e via Bologna

E' prevista la possibilità di inserire al piano terra delle case alte spazi commerciali e attività artigianali al fine di dare più autonomia a questa parte del quartiere posto oltre la tangenziale. Sono inoltre previsti la realizzazione di un sottopasso pedonale sotto la tangenziale lungo la bealera di Venaria e di una piccola piazza, accanto alla chiesa, collegata con la via Vittime di Bologna. Il percorso pedonale, di cui è ipotizzabile il proseguimento come pista ciclabile nell'area verde del parco fluviale in Pianezza, assieme agli spazi pubblici della chiesa e del giardino, diventa occasione per realizzare una centralità in questa parte del quartiere.



I riferimenti possibili

Relazioni per i luoghi del lavoro lungo la statale 24 "Area della stazionetta"

L'ambito, inserito nel Programma di Recupero urbano di Oltredora tra gli interventi di iniziativa privata, è compreso all'interno dello svincolo Torino Pianezza tra la tangenziale e la statale 24 ed è destinato a *luoghi del lavoro*. Il progetto prevede la riqualificazione di un ambito che, benché compreso tra grandi infrastrutture viarie e ritagliato dalle fasce di rispetto stradale, ha una funzione strategica in quanto luogo di ingresso alla città. Il progetto conferma la presenza dei luoghi del lavoro esistenti e propone la realizzazione di un sito attrezzato con attività commerciali e un parcheggio attrezzato con annesso edificio di servizio. Il programma di recupero urbano di Oltredora, assunto dal piano come progetto possibile, fornisce gli indirizzi di progetto per l'ambito.



Relazioni per la rilocalizzazione di impianto di distribuzione carburanti lungo la statale 24 "Area della stazionetta"

Il distributore carburanti preesistente, attualmente disattivato, potrà essere rilocalizzato preferibilmente in ambito normativo "i luoghi dell'agricoltura" limitatamente alla fascia di rispetto lungo la strada statale 24 ed in alternativa in ambito normativo "i luoghi del lavoro" all'interno del quartiere Oltredora.

**6. Ambiti normativi**

**case basse** individua i luoghi della città in cui sono prevalenti o previste le case con un numero massimo di tre piani fuori terra, con giardino o cortile, affaccio diretto su strada o arretrate. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio ed interventi di modificazione del tessuto urbano nell'area di via Della Croce inserita nel Programma di Recupero urbano di Oltredora. Destinazione principale: le case

**case e lavoro** individua luoghi della città in cui sono presenti prevalentemente case basse e officine, allineate su strada con cortile interno, in cui sono leggibili segni dei tracciati agricoli. Sono caratterizzati da alta densità edilizia derivata dalla successiva aggregazione di manufatti. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio. Destinazione principale: le case

**palazzine** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di cinque piani fuori terra, arretrate rispetto al filo strada e generalmente separate l'una dall'altra da giardino. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio ed interventi di modificazione del tessuto urbano esclusivamente per l'area di via Della Croce inserita nel Programma di Recupero urbano di Oltredora. Destinazione principale: le case



**case alte** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di otto piani fuori terra caratterizzate da ampi spazi liberi dedicati a giardino o cortile comune. In questo ambito normativo potranno

essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente.  
Destinazione principale: le case

**le case e le corti del centro storico** individua gli immobili posti in un ambito urbano interno ed esterno alla cinta fortificata originaria, come meglio identificato nelle tavole di inquadramento normativo del centro storico. Il tessuto edilizio comprende aree inedificate, case e rustici di carattere rurale, aggregati edilizi di antica formazione disposti prevalentemente su strada, con cortili e orti. In questo ambito normativo possono essere realizzati interventi di conservazione degli immobili ed interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente, laddove specificamente indicati sulla tavola di inquadramento normativo del centro storico (tavola 9, 10.1, 10.2 e 10.3) in scala 1:1000 e nelle schede normative. Destinazione d'uso principale le case.

**strumento urbanistico esecutivo** individua i luoghi della città ove le modificazioni sono definite da strumento urbanistico esecutivo in corso di validità, le cui modalità di intervento sono riportate all'interno di norme di attuazione specifiche, allegate; in questo ambito sono inoltre ricomprese le proposte di Piano Esecutivo Convenzionato già presentate alla data di adozione del presente strumento, congruenti con Progetti di fattibilità già approvati dal Consiglio Comunale.

**i luoghi del lavoro** individua quei luoghi della città dove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo definiti dalla destinazione i luoghi del lavoro, siano essi uffici, magazzini, laboratori, capannoni industriali, officine o spazi per il commercio. In questo ambito normativo sono ammessi interventi di modificazione del tessuto edilizio nel rispetto dell'art 14 delle norme generali. Destinazione principale: luoghi del lavoro.

I luoghi del lavoro esistenti alla data di adozione del presente progetto di preliminare di piano, sono distinti in due categorie. La categoria P comprende ciò che è relativo alle attività industriali e a quelle artigianali e produttive, alle attività terziarie integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi di impresa e la ricerca tecnologica, la commercializzazione dei prodotti aziendali o affini, alle attività inerenti il trattamento e lo stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime.

La categoria T comprende ciò che è relativo alle attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, ai pubblici esercizi, all'artigianato di servizio, alle libere professioni, al credito e alle assicurazioni, alla direzionalità, alla ricettività alberghiera, alle attività congressistiche ed espositive, alla cultura e al tempo libero. In questo ambito normativo, individuato per l'area compresa entro lo svincolo Torino Pianezza, fra la tangenziale e la statale 24, e relativo a luoghi del lavoro già esistenti alla data di approvazione del presente progetto, sono ammessi interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente nel rispetto dell'art. 14 delle norme generali "Limitazione delle emissioni atmosferiche nell'acqua e nel terreno". Sono ammessi in quest'ambito - luoghi del lavoro - impianti di distribuzione di carburanti così come classificati all'art. 4 della L.R. 23.4.99, n. 8 "Norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione" e nel rispetto del D.L. 11.02.98, n.32 "Razionalizzazione del sistema

di distribuzione dei carburanti...”. L’impianto dovrà prevedere apposite corsie di decelerazione per l’ingresso e l’uscita.

**le catenelle** individua luoghi attorno a cui restituire centralità e identità ai singoli quartieri. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di riqualificazione dello spazio pubblico in grado di attivare riverberazioni significative anche sullo spazio privato.

**i servizi** individua, specificandone la denominazione, i luoghi destinati a servizi, che offrono servizi collettivi o di pubblico interesse; possono essere spazi aperti o chiusi, edifici e attrezzature; i servizi sono luoghi urbani intorno a cui si organizza e riorganizza lo spazio pubblico e di relazione della città. Essi non hanno indice di edificabilità fondiaria e rispondono alla necessaria dotazione previsionale individuata dalla legge, a scala comunale e a scala sovracomunale. La superficie complessiva destinata a servizi nell’ambito è pari a mq. 171.309 Il progetto individua e nomina le aree a servizi:

Nell’area della Stazionetta, inserita nel Programma di Recupero Urbano di Oltredora come progetto possibile: *Area a parcheggio con annesso edificio di servizio* mq 9833;

Nell’area di via Della Croce, inserita nel Programma di recupero Urbano *fascia antinquinamento*, mq. 24257; *il mercato dei fiori e dei prodotti locali*, mq 6819;

Via Portalupi, via Martiri di Bologna: *prato alberato lungo tangenziale*, mq 2982; *parcheggio*, mq 625; *prato alberato*, mq. 2553; *prato alberato*, mq 3.474; *giardino attrezzato con nuova piazzetta alberata*, mq 4.196; *giardino attrezzato di via Portalupi*, mq 5.732; *chiesa Testimoni di Geova*, mq 2.505; *prato alberato lungo tangenziale*, mq 2.692; *prato alberato lungo tangenziale*, mq 628; *prato alberato lungo la tangenziale*, mq 2.396;

Via Della Croce., *fascia antinquinamento* mq 1.257; *parcheggio*, mq 562; *parcheggio*, mq 635; *giardino attrezzato*, mq 407; *giardino attrezzato*, mq 3.540; *giardino attrezzato*, mq 4.095;

Via Partigiani, via Pianezza: *prato*, mq 163; *parcheggio alberato*, mq 712; *scuola elementare Italo Calvino e nuova area attrezzata*, mq 10.021; *Chiesa cattolica San Giuseppe*, mq 2.599; *giardino attrezzato e parcheggio Spinelli*, mq 10.190 (7.601+2.589); *scuola materna e asilo nido G. Rodari*, mq 5.175; *centro sociale*, mq 1.113; *piazza Europa Unita con le attrezzature per il mercato*, mq 3.203; *giardino attrezzato*, mq 986; *giardino attrezzato*, mq 1178; *centro per l’autogestione con giardino*, mq 1073; *giardino attrezzato di via Pianezza*, mq 1.483; *fascia antiinquinamento con latifoglie lungo la tangenziale*, mq 3,456; *piazza del centro commerciale*, mq 1055;

via Allegri: *centro polivalente Berlinguer*, mq 32.613; *Centro anziani*, mq 218; *asilo nido di via Allegri*, mq 4.259; *chiesa evangelica*, mq 1.173; *campo da calcio con parcheggio a raso*, mq 2.063; *giardino attrezzato di via La Pira*, mq 1.058; *giardino attrezzato Cesare Spinello*, mq 2.281; *nuova pizzeria di via Lorenzini*, mq 389; *parcheggio del Centro Commerciale*, mq.985; *prato alberato*, mq. 4259; *parcheggi regolamentati su strada*, mq 4000. Per la realizzazione degli interventi pubblici devono essere rispettate le procedure previste dalla legge quadro in materia di lavori pubblici n. 109/94 e s.m.i. mentre, per gli ambiti individuati nella tavola di Inquadramento normativo, gli interventi sono soggetti a concorso di progettazione.

### **6.1 Modalità di intervento**

Il quartiere Oltredora è da considerarsi classificato ai sensi del D.M. 1444/68 “Limiti inderogabili da osservare ai fini della formazione o revisione di strumenti urbanistici” come art. 2 lett. B e per i luoghi del lavoro dell’area della stazionetta L.R. 56/77 e s.m.i. art. 26 lett. b.

#### **Per le case, per i luoghi del lavoro:**

L’intervento è soggetto a concessione semplice, è soggetto a concessione convenzionata allorquando vi sia dismissione di area a servizi.

Per tutti gli immobili ricadenti all’interno della fascia di rispetto dei 30 metri dal filo della strada statale 24 e all’interno della fascia di rispetto dei 60 m della tangenziale sono ammessi interventi una tantum ai sensi dell’articolo 10.1 delle norme generali.

#### ***- la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente***

Per le case lungo al via al Molino in ambito normativo *case e cascine del centro storico* sono ammessi solo ed esclusivamente interventi di conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente e valgono le norme riportate nella scheda il centro storico, gli interventi sono ammessi senza dismissione o monetizzazione delle aree a servizi.

#### ***- la modificazione del tessuto edilizio esistente:***

Per gli interventi derivanti dalla conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente con aumento di superficie lorda di pavimento e per gli interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente, la superficie a servizi da dismettere o da monetizzare è pari alla quota prevista dall’art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i.

- per le case basse, le case lavoro 29 mq ad abitante
- per le palazzine e le case alte, la superficie a servizi da dismettere o monetizzare è pari a mq 46 ad abitante.
- per i luoghi del lavoro della categoria P il 10% della superficie fondiaria,
- per i luoghi del lavoro della categoria T l’80% della superficie lorda di pavimento. La trasformazione da luogo del lavoro P a luogo del lavoro T conduce alla dismissione di area a servizi o a monetizzazione della pari quantità, nella misura dell’80% della superficie lorda di pavimento.

Così come previsto al terzo comma dell’art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i, la superficie da destinare a parcheggio per i luoghi del lavoro potrà essere utilmente reperita all’interno di apposite attrezzature multipiano, nonché nella struttura degli edifici e loro coperture ed anche nel sottosuolo.

- Per i luoghi del lavoro P relativi all’ “area della stazionetta”, inseriti nel Programma di recupero Urbano di Oltredora e oggetto di convenzione specifica, in caso di interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente, la quota da dismettere o monetizzare è pari all’80% della superficie coperta di ampliamento mentre per i luoghi del lavoro T, considerati di nuovo impianto, la



superficie da dismettere o monetizzare è pari alla quota prevista dall'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i. ossia 100 % della superficie lorda di pavimento. La dismissione delle aree a servizi dovrà avvenire secondo le quantità stabilite nelle presenti norme e secondo gli indirizzi del progetto inserito nel Programma di Recupero Urbano di Oltredora, qui assunto come progetto possibile.

## **Parametri**

### *per tutte le case:*

parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,35 mq/mq della SIp  
Superficie permeabile all'interno del lotto: 20% della Sf

### *per le case basse:*

Indice fondiario: If = 0,75 mq/mq  
Rapporto di copertura: Rc = 0,40 mq/mq  
Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m  
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m  
Distanze minime dai confini: Dc = 3 m con fronti non finestrati, in altri casi 5  
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari  
Numero massimo dei piani fuori terra: 3  
Altezza massima: 10 m

### *per le case e lavoro:*

Indice fondiario: If = 0,80 mq/mq  
Rapporto di copertura: Rc = 0,45 mq/mq  
Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10m  
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m  
Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 3 m con fronti non finestrati in altri casi 5m  
è ammesso l'allineamento su filo strada  
Numero massimo dei piani fuori terra: 3  
Altezza massima: 10 m

### *per le palazzine:*

Indice fondiario: If = 1,1 mq/mq  
Rapporto di copertura: Rc = 0,50 mq/mq  
Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10m  
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 10 m  
Distanze minime dai confini: Dc = 5m  
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i proprietari  
Numero massimo dei piani fuori terra: 5  
Altezza massima: 16 m

### *per le case alte:*

Indice fondiario: If = 1,3 mq/mq  
Rapporto di copertura: Rc = 0,30 mq/mq  
Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10m  
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 10 m  
Distanze minime dai confini: Dc = 5m

Solo per i bassi fabbricati di cui all'art. 9:  $D_c = 0$ , con atto di vincolo fra i proprietari

Numero massimo dei piani fuori terra: 8

Altezza massima: 25 m

*per i luoghi del lavoro:*

Superficie coperta di ampliamento:  $S_c = 1,5 S_c$  attuale

Rapporto di copertura:  $R_c = 0,50$  mq/mq

altezza massima = 7m

numero massimo di piani fuori terra = 1

è ammessa la realizzazione di due piani per una quota pari al massimo al 20% della superficie coperta

superficie da dismettere a servizi = 80% della superficie coperta di ampliamento; è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi

Distanze minime tra i fronti finestrati:  $Def = 10m$

Distanze minime tra i fronti non finestrati:  $De = 10m$

Distanze minime dai confini:  $D_c = 15m$  tra ambiti normativi differenti,  $D_c = 7,5$  tra ambiti normativi con medesima destinazione,  $D_c = 0$  con atto di vincolo fra i proprietari e solo tra ambiti normativi con medesima destinazione

parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq della  $S_{lp}$

superficie permeabile all'interno del lotto: 10% mq/mq della  $S_f$

All'interno dell'area è ammessa la destinazione T con i seguenti parametri:

altezza massima = 7m

superficie da dismettere a servizi = 100% della superficie lorda di pavimento

è ammessa la monetizzazione della superficie a servizi

parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq della  $S_{lp}$

superficie permeabile all'interno del lotto: 10% mq/mq della  $S_f$

in caso di demolizione parziale o totale valgono i medesimi parametri

#### **- la modificazione del tessuto urbano:**

##### **per strumento urbanistico esecutivo:**

l'ambito di via Della Croce, nel caso in cui non si attuassero le previsioni progettuali coerentemente con il Programma di Recupero Urbano di Oltredora, dovrà essere oggetto di piano particolareggiato di iniziativa pubblica o di progetto di fattibilità a seguito di concorso di progettazione, così come previsto dall'art. 21 delle Norme Generali "Progettazione strategica". Per l'ambito, di superficie territoriale di mq 37.428 e fondiaria di mq 9.374 dovrà essere prevista la realizzazione di case basse con giardino con altezza massima di 3 piani e di palazzine alte 5 piani nel verde. Le case dovranno avere superficie lorda di pavimento massima di 7000 mq. Il progetto dovrà tenere conto dell'allargamento e della sistemazione di via Della Croce. La superficie da dismettere a servizi è pari a mq 26.200. L'intervento si attua attraverso comparto unico di intervento.

**Parametri**

*per tutte le case:*

parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,30 mq/mq della SIp  
Superficie permeabile all'interno del lotto: 20% della Sf

*per le case basse:*

Indice fondiario: If = 0,75 mq/mq  
Rapporto di copertura: Rc = 0,40 mq/mq  
Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10m  
Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m  
Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 3 m  
con fronti non finestrati, in altri casi 5 m  
è ammesso l'allineamento su filo strada  
Numero massimo dei piani fuori terra: 3

*per le palazzine:*

Indice fondiario: If = 1,1 mq/mq  
Rapporto di copertura: Rc = 0,50 mq/mq  
Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10m  
Distanze minime tra i fronti non finestrati: De = 10m  
Distanze minime dai confini: Dc = 5m  
Solo per i bassi fabbricati di cui all'art.9: Dc = 0, con atto di vincolo fra i  
proprietari  
è ammesso l'allineamento su strada  
Numero massimo dei piani fuori terra: 5

**7. Norme transitorie**

Alla data di adozione del presente progetto, per tutti gli strumenti urbanistici approvati e/o convenzionati, il riferimento normativo è quello valido alla presentazione dell'istanza.

La norma vale per il progetto di via Della Croce già progetto unitario di fattibilità approvato con DCC n. 162 del 14.11.96, poi PEC approvato con DCC n 104 del 12.07.2000.